

МИНИСТЕРСТВО ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО И СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА МУРМАНСКОЙ ОБЛАСТИ

П Р И К А З

01 марта 2024 года

№ 17-ОЖ

Мурманск

**Об утверждении докладов по правоприменительной практике в области
регионального государственного строительного надзора, контроля
(надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и
(или) иных объектов недвижимости и контроля (надзора) за
деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с
привлечением средств членов кооператива для строительства
многоквартирного дома**

В соответствии с Положением о Министерстве государственного жилищного и строительного надзора Мурманской области, утвержденным постановлением Правительства Мурманской области от 27.12.2021 № 995-ПП, статьей 47 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»,
п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить прилагаемые доклады по правоприменительной практике:

1.1. Доклад по правоприменительной практике регионального государственного строительного надзора за 2023 год согласно приложению № 1 к настоящему приказу;

1.2. Доклад по правоприменительной практике по государственному контролю (надзору) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости за 2023 год согласно приложению № 2 к настоящему приказу;

1.3. Доклад по правоприменительной практике по государственному контролю (надзору) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома за 2023 год согласно приложению № 3 к настоящему приказу.

Министр



А.А. Кузнецова

Приложение № 1
к приказу Министерства
государственного жилищного и
строительного надзора
Мурманской области
от 01.03.2024 № 14-09

**Доклад
по правоприменительной практике
регионального государственного строительного надзора
за 2023 год**

Региональный государственный строительный надзор (далее – РГСН) осуществляется на основании статьи 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), постановления Правительства Российской Федерации от 01.12.2021 № 2161 «Об утверждении общих требований к организации и осуществлению регионального государственного строительного надзора, внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 30 июня 2021 г. № 1087 и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации» в отношении объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 ГрК РФ.

Предметом государственного строительного надзора в отношении объектов капитального строительства, указанных в части 1 статьи 54 ГрК РФ, является соблюдение:

- соответствия выполняемых работ и применяемых строительных материалов и изделий в процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям утвержденной в соответствии с частями 15, 15.2 и 15.3 статьи 48 ГрК РФ проектной документации (в том числе с учетом изменений, внесенных в рабочую документацию и являющихся в соответствии с частью 1.3 статьи 52 ГрК РФ частью такой проектной документации) и (или) информационной модели (в случае, если формирование и ведение информационной модели являются обязательными в соответствии с требованиями ГрК РФ);
- требования наличия разрешения на строительство;
- требований, установленных частями 2 и 3.1 статьи 52 ГрК РФ;
- требований, установленных частью 4 статьи 52 ГрК РФ, к обеспечению консервации объекта капитального строительства;
- требований к порядку осуществления строительного контроля, установленных ГрК РФ, иными нормативными правовыми актами.

Предметом государственного строительного надзора в отношении объектов, указанных в части 2 статьи 54 ГрК РФ, является соблюдение:

- требований наличия разрешения на строительство и соответствия объекта капитального строительства параметрам, указанным в разрешении на

строительство, если разрешение на строительство требуется для строительства или реконструкции объекта капитального строительства;

– соответствия параметров объектов капитального строительства предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным настоящим Кодексом, другими федеральными законами, если для строительства или реконструкции объекта капитального строительства не требуется разрешение на строительство.

В соответствии с Положением о министерстве государственного жилищного и строительного надзора Мурманской области, утвержденным постановлением правительства Мурманской области от 27.12.2021 № 995-ПП, Министерство государственного жилищного и строительного надзора Мурманской области (далее – Министерство) является исполнительным органом Мурманской области, уполномоченным на осуществление регионального государственного строительного надзора.

Министерство осуществляет региональный государственный строительный надзор в форме проверок при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, застройщиками которых являются, как индивидуальные предприниматели и юридические лица, так и физические лица.

В соответствии с действующим законодательством проверки проводятся без формирования ежегодного плана проведения проверок, на основании разработанных по каждому объекту капитального строительства программ проведения проверок.

При реализации надзорных функций управлением государственного строительного надзора Министерства в 2023 году на поднадзорных объектах выявлены следующие нарушения:

- нарушения требований проектной документации;
- нарушения по подтверждению качества строительных материалов (фальсификат документов), по предоставлению образцов продукции, документов или сведений, необходимых для осуществления государственного контроля (надзора) в сфере технического регулирования;
- нарушения качества выполняемых строительно-монтажных работ;
- нарушения организации строительного производства (нарушения при устройстве ограждений строительных площадок (отклонения по вертикали, горизонтали или деформация ограждений), отсутствие ограждений рабочих и опасных зон при проведении строительно-монтажных работ, отсутствие ограждений монтажных горизонтов, лестничных маршей, нарушения при устройстве безопасных путей для подъема рабочих на рабочие места (или этажи) возводимых объектов, нарушения при складировании материалов, конструкций и изделий на строительных площадках;
- нарушения установленного порядка строительства (застройщик или технический заказчик заблаговременно, не менее чем за 7 рабочих дней до начала строительства не направил извещение о начале строительства;

строительство, реконструкция объекта капитального строительства осуществлялись в отсутствие разрешения на строительство, выданного уполномоченным органом; неизвещение уполномоченного органа исполнительной власти о завершении работ, подлежащих проверке; эксплуатация объекта капитального строительства в отсутствие разрешения на ввод в эксплуатацию);

– нарушение требований к ведению исполнительной документации (нарушение порядка ведения общего и специальных журналов работ; до завершения процедуры освидетельствования скрытых работ выполнение последующих работ; отсутствие исполнительной геодезической документации, подтверждающей исполнение проектных решений, применение материалов, не предусмотренных проектной документацией).

За 12 месяцев 2023 года на территории Мурманской области осуществлялось строительство, реконструкция 97 объектов капитального строительства, подлежащих РГСН. В 2022 году - 114 объекта.

В рамках надзора за 12 месяцев 2023 года проведено 258 проверки, из них в соответствии с программой проверок - 227 (в том числе 14 проверок завершенных строительством объектов), по иным основаниям - 31. По результатам проверок выдано 89 предписаний об устранении нарушений обязательных требований. За аналогичный период 2022 года проведено 353 проверки, из них в соответствии с программами проверок - 241 (в том числе 38 проверок завершенных строительством объектов), по иным основаниям - 112. По результатам проверок выдано 145 предписаний об устранении нарушений обязательных требований.

По завершенным объектам строительства, реконструкции Министерством за 12 месяцев 2023 года выдано 14 заключения о соответствии построенного, реконструируемого объекта капитального строительства требованиям проектной документации. Все заключения выданы с соблюдением установленного законодательством срока. За аналогичный период 2022 года выдано 34 заключений о соответствии построенного, реконструируемого объекта капитального строительства требованиям проектной документации.

Задачей управления государственного строительного надзора Министерства является предупреждение, выявление и пресечение нарушений законодательства о градостроительной деятельности, обеспечение безопасности строительных работ. Реализация данной задачи обеспечивается путем принятия мер административного воздействия к нарушителям законодательства в соответствии с КоАП РФ.

В ходе проведения проверки РГСН должностным лицом, осуществляющим ее проведение, составляется акт, который является основанием для выдачи предписания об устранении нарушений, выявленных при проведении проверки.

В случаях, установленных законодательством об административных правонарушениях, должностное лицо РГСН вправе составить протокол об административном правонарушении.

По результатам проверок РГСН за 12 месяцев 2023 года составлено 56 протоколов об административных правонарушениях. За аналогичный период 2022 года составлено 43 протокола.

Руководители исполнительных органов или их заместители уполномочены рассматривать дела об административных правонарушениях, предусмотренных статьями 9.4, 9.5, статьей 9.5.1 (в части административных правонарушений, совершенных лицами, осуществляющими строительство, реконструкцию объектов капитального строительства), частью 3 статьи 9.16, статьей 14.44 КоАП РФ.

За 12 месяцев 2023 года принято постановлений о назначении административных наказаний - 39, из них:

- в виде предупреждения - 17;
- в виде штрафа - 22 на сумму 3 685 000,00 руб.

За аналогичный период 2022 года принято постановлений о назначении административных наказаний - 35, из них:

- в виде предупреждения - 9;
- в виде штрафа - 26 на сумму 3 415 000,00 руб.

Основными правонарушениями по-прежнему остаются нарушения требований технических регламентов, проектной документации (ч. 1, 2 статьи 9.4 КоАП РФ) в количестве 30 протоколов (за аналогичный период 2022 года - 20 протоколов).

Наиболее типичными нарушениями, ответственность за которые предусмотрена частью 1 статьи 9.4 КоАП РФ, является:

- выполнение работ на объектах капитального строительства с нарушением технических регламентов, строительных норм и правил, подлежащих обязательному применению;
- отступление от проектной документации.

Также наиболее распространенными правонарушениями являются нарушения, предусмотренные частями 1 и 2 статьи 9.5 КоАП РФ, которое на практике вызвано стремлением застройщика ускорить процесс строительства, в связи с чем, строительство начинается без разрешения на строительство и продолжается уже после истечения срока выданного разрешения.

Арбитражным судом Мурманской области по заявлению управления РГСН Мурманской области 2 юридических лица привлечены к административной ответственности, предусмотренной статьей 19.33 КоАП РФ за невыполнение требований о представлении образцов продукции, документов или сведений, необходимых для осуществления государственного контроля (надзора) в сфере технического регулирования ввиду невыполнения требований о предоставлении документов и сведений, предусмотренных нормами в сфере технического регулирования, с назначением наказаний в виде административных штрафов.

Практика подтверждает, что привлечение нарушителей к административной ответственности является одной из самых эффективных мер, влияющих на соблюдение градостроительного законодательства.

За 12 месяцев 2023 года в Министерство поступило на рассмотрение 131 обращение граждан, юридических лиц и др. по вопросам государственного строительного надзора.

В связи с поступившими в Министерство обращениями, содержащих сведения о предполагаемых самовольных постройках, должностными лицами Министерства проведено 31 контрольное (надзорное) мероприятие без взаимодействия в отношении объектов капитального строительства в форме выездного обследования (далее – Выездное обследование).

По выявленным в результате Выездных обследований фактам осуществления строительства или реконструкции объектов капитального строительства без разрешений на строительство или фактам несоответствия объектов капитального строительства параметрам, указанным в разрешении на строительство, а в случае, если для строительства или реконструкции объектов капитального строительства не требуется разрешение на строительство, фактов несоответствия объектов капитального строительства предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным ГрК РФ, другими федеральными законами, Министерством в органы местного самоуправления Мурманской области направлено 15 уведомлений о выявлении самовольных построек.

Совместно с администрациями муниципальных образований управлением РГСН Мурманской области за 12 месяцев 2023 года и по настоящее время, ведется работа о признании самовольными постройками 5 объектов капитального строительства в судебном порядке.

Приложение № 2
к приказу Министерства
государственного жилищного и
строительного надзора
Мурманской области
от 01.03.2024 № 14-ОД

**Доклад
по правоприменительной практике
по государственному контролю (надзору) в области долевого
строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов
недвижимости за 2023 год**

В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон 214-ФЗ) государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется данное строительство.

В соответствии с пунктом 1.4 части 1 постановления Правительства Мурманской области от 27.12.2021 № 995-ПП «Об утверждении Положения о Министерстве государственного жилищного и строительного надзора Мурманской области и внесении изменений в некоторые постановления Правительства Мурманской области» Министерство государственного жилищного и строительного надзора Мурманской области (далее – Министерство) является правопреемником Министерства строительства Мурманской области по вопросам регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Исполнительные функции по государственному контролю (надзору) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости возложены на управления государственного строительного надзора Министерства.

На территории Мурманской области осуществляется строительство одного многоквартирного дома с привлечением денежных средств граждан путем размещения таких средств на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», двух многоквартирных домов с привлечением бюджетных средств администрации по муниципальным контрактам на приобретение жилых

помещений (квартир) путем участия в долевом строительстве многоквартирного дома (домов).

Частью 6 статьи 16 Федерального закона от 27.06.2019 № 151-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» предусмотрено освобождение с 28.06.2021 застройщиков от обязанности получать заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным пунктами 1, 2 - 6, 8 части 2 статьи 3 и статьями 20 и 21 Федерального закона 214-ФЗ.

В 2023 году Министерством не выдавались заключения о соответствии застройщиков и проектной декларации требованиям Федерального закона 214-ФЗ и решения об отказе в выдаче такого заключения.

За 12 месяцев 2023 года по результатам деятельности должностных лиц, уполномоченных на осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, возбуждено 2 дела об административных правонарушениях по части 3 статьи 14.28 КоАП РФ по фактам нарушений требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. Вынесены наказания – в виде предупреждения.

За аналогичный период 2022 года административное производство по фактам нарушений требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости не производилось.

Приложение № 3
к приказу Министерства
государственного жилищного и
строительного надзора
Мурманской области
от 01.05.2024 № 17-ОД

Доклад
по правоприменительной практике
по государственному контролю (надзору) за деятельностью жилищно-
строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов
кооператива для строительства многоквартирного дома за 2023 год

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации государственный контроль (надзор) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, осуществляется контролирующим органом.

Исполнение функций по государственному контролю и надзору за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома возложено на управление государственного строительного надзора Министерства государственного жилищного и строительного надзора Мурманской области.

На территории Мурманской области не осуществляется строительство многоквартирных домов с привлечением средств членов жилищно-строительных кооперативов.

Ввиду отсутствия деятельности жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов, контрольные (надзорные) мероприятия в 2023 году не проводились. Обращений по вопросам, связанным с организацией и осуществлением регионального государственного контроля (надзора) в Министерство государственного жилищного и строительного надзора Мурманской области не поступало.